

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**MEKANISME REFINANCING PEMBIAYAAN PROPERTI
DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
SYARIAH PEKANBARU**

LAPORAN AKHIR



Oleh:

ZAINA HANUM

01720625187

**PROGRAM STUDI DIII PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM
RIAU-PEKANBARU**

1441 H / 2020 M

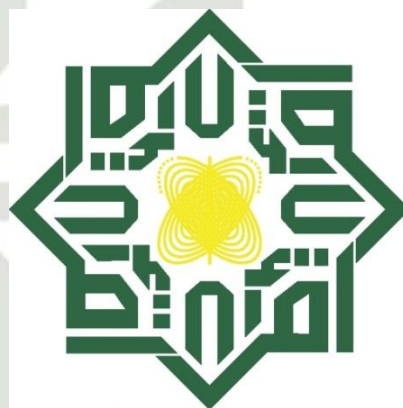
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**MEKANISME REFINANCING PEMBIAYAAN PROPERTI
DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
SYARIAH PEKANBARU**

LAPORAN AKHIR

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat Guna Memperoleh
Gelar Ahli Madya (A.Md) Prodi Perbankan Syariah



UIN SUSKA RIAU

Oleh:

ZAINA HANUM

01720625187

**PROGRAM STUDI DIII PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM
RIAU-PEKANBARU**

1441 H / 2020 M

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Zaina Hanum (2020): Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Perbankan syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. BTN Syariah dalam menyalurkan pembiayaan ulang (*refinancing*) pada pembiayaan properti menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru serta keunggulan dari *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Dengan jumlah informan 3 orang diantaranya *Staf Financing Service*, *Financing Sales* dan *Mortgage & Consumer Financing Unit* (MCFU). Analisis data dalam penelitian ini yaitu *deskriptif* dan sumber data penelitian ini terdiri data primer dan sekunder dan metode pengumpulan data menggunakan observasi dan wawancara.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk pembiayaan properti hanya diberikan kepada nasabah yang telah memiliki aset, dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga objek yang digunakan sebagai barang titipan nasabah ini masih menjadi hak milik nasabah dan nasabah masih dapat menempati aset tersebut. Keunggulan dari *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini adalah *refinancing* mampu menjangkau banyak kebutuhan nasabah untuk pembiayaan konsumtif dan proses *refinancing* relatif lebih mudah dan lebih cepat dibandingkan dengan pengajuan pembiayaan baru, dikarenakan bank sudah mengenal dan tahu *track-record* pinjaman sebelumnya.

Kata kunci : Refinancing, Pembiayaan Properti, Musyarakah Mutanaqisah

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis menyampaikan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua. Penulis menghaturkan shalawat serta salam kepada Nabi dan Rasul Muhammad SAW, beserta segenap keluarga, sahabat dan bahkan umat-Nya, Insya Allah dan mudah-mudahan kita ada didalamnya.

Dengan taufiq dan hidayah Allah SWT, serta dilakukan dengan sungguh-sungguh, tugas akhir ini yang berjudul **“MEKANISME REFINANCING PEMBIAYAAN PROPERTI DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU”** dapat terselesaikan. Penulis menyusun tugas akhir ini dalam rangka memenuhi dan melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Program Studi Perbankan Syariah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Sepenuhnya penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini bukan semata-mata penulis pribadi, namun juga karena bantuan dan motivasi berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayah ku Lesman Sinaga (Alm) dan Ibu ku tercinta Jumiani, tiada kata yang dapat ku ucapkan selain terima kasih yang tak terbalas untuk semua pengorbanan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir ini, semoga Allah SWT memberikan usia yang penuh keberkahan dan membalas segala kebaikan kalian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, S.Ag., M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Ibu Nurnasrina, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Ibu Darnilawati, SE, M.Si selaku dosen pembimbing atas kesediaannya memberikan waktu luang kepada penulis untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan masukan-masukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Ibu Nurnasrina, SE, M.Si selaku pembimbing akademik atas kesediaannya memberikan kemudahan untuk penulis.
7. Para Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semasa kuliah, semoga amal kebbaikannya mendapat balasan di sisi Allah SWT.
8. Pimpinan dan Staf Perpustakaan Pusat dan Perpustakaan Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah banyak membantu menyelesaikan tugas akhir ini dengan berbagai referensi.
9. Ibu Aries Tuti Pimpinan BTN KCS Pekanbaru yang telah memberikan tempat penelitian penulisan tugas akhir. Ibuk Rosma Dewy, bapak M.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Saifuddin Kasim Riau

Heru Gustav Satria, dan ibu Rahmi yang saya cintai yang telah meluangkan waktu untuk membantu penulis melakukan penelitian serta memberikan data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Kepada seluruh karyawan BTN KCS Pekanbaru terima kasih banyak.

10. Fadhillah Wijayanti A.Md terimakasih sudah memberikan motivasi, ilmu dan tidak pernah lelah untuk menjawab semua pertanyaan yang penulis tanyakan, semoga cepat dapat kerja yang baik ya ilak tersayang.
11. Rekan-rekan angkatan 2017, khususnya Amelia Frismen, Indriani Agustin, dan Kasma Wati yaitu bukan teman bukan juga sahabat melainkan saudara yang selalu memberikan keceriaan, semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyusun tugas akhir ini begitu juga kepada Jamilatun Naimah Harahap teman sepembimbing yang selalu setia dan selalu ada saat bimbingan.
12. Sahabat-sahabat tercinta Tetty Aisah, Siti Aisyah, Nadya Sasmita, M. Sobary Dagusta, Rendi Aprilianto,
13. Serta kepada teman-teman yang lain yang telah menggoreskan banyak kenangan manis dan pahit, canda serta tawa selama menjalani perkuliahan, semoga tali silaturahmi kita tetap terjaga.

Akhirnya tiada untaian kata yang berharga kecuali ucapan Alhamdulillah Robbil ‘Alamiin atas Rahmat dan Karunia serta Ridha Allah SWT. Demikian ucapan terima kasih penulis haturkan kepada seluruh pihak, semoga kebaikan dan bantuan kepada penulis menjadi amal ibadah dan mendapat Ridha dari Allah SWT.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penulis menyadari banyak kekurangan yang terdapat dalam pembuatan tugas akhir ini. Untuk itu kritik dan saran kiranya dapat lebih memperbaiki tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat dalam menambah wawasan khususnya bagi umat manusia. Semoga Allah SWT senantiasa meridhai aktivitas kita berjuang di jalan-Nya serta menjadikan kita semua sebagai hamba-Nya yang bahagia di dunia dan akhirat.

Pekanbaru, 26 April 2020

penulis

Zaina Hanum

UIN SUSKA RIAU



DAFTAR ISI

COVER LUAR

COVER DALAM

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PENGESAHAN LAPORAN AKHIR

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II GAMBARAN UMUM PT. BTN SYARIAH

A. Sejarah Berdirinya	13
B. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah	15
C. Job Description Bank BTN Syariah	18
D. Produk dan Jasa Bank BTN Syariah	23

BAB III LANDASAN TEORI

A. Pengertian Refinancing	30
B. Landasan Hukum Refinancing	30
C. Mekanisme Refinancing dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah	31
D. Pembiayaan	34
E. Akad Musyaraah Mutanaqisah	40

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	42
B. Keunggulan dari Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	49

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	53

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Data Refinancing Pembiayaan Properti BTN iB.....	5
Tabel II.1	Jumlah karyawan pt. Bank tabungan negara kantor cabang syariah pekanbaru	28
Tabel IV.1	Syarat Pengajuan Pembiayaan Ulang (Refinancing) Pembiayaan Properti BTN iB.....	43

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.....	17
Gambar IV.1	Skema Musyarakah Mutanaqisah di Pt. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	46



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu Negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dalam undang-undang Nomor 10 tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Bank syariah terdiri dari Bank Umum syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah atau yang saat ini disebut sebagai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Perbankan syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Prinsip ini menggantikan prinsip bunga yang terdapat dalam sistem perbankan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

konvensional.¹

Dalam mencapai tujuannya Bank Syariah ditentukan oleh kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan/tabungan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok Bank yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat di bagi menjadi dua :

1. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik untuk produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, misalnya, pembelian mobil, sepeda motor, rumah, ruko, dan sebagainya. Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah. Bagian sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pemberian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah. Pada Bank Syariah kebutuhan

¹Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), Cet. Ke-2, h. 1-2

²Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Tazkiah Cendikia, 2001), Cet. Ke-1, h. 160



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembiayaan tersebut dapat dilaksanakan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.³

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *Musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*, yang berarti kerjasama perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *Mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁴

Refinancing dapat dilakukan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Melalui akad *musyarakah mutanaqisah* pihak bank membeli kembali sebagian porsi aset yang dibiayai, sehingga porsi kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik bersama antara bank dan nasabah. Bank memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut (*hishah*), oleh karena itu bank dapat menyewakan aset yang dimiliki kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah*. Hal ini dimungkinkan sebagaimana dinyatakan dalam fatwa DSN-MUI tentang *Musyarakah mutanaqisah* yang membolehkan aset tersebut di-*ijarah*-kan kepada *syarik*.

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), h. 127

⁴Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan akad *ijarah*, nasabah berkewajiban membayar *ujrah* yang selanjutnya hasil pembayaran *ujrah* dapat dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad *musyarakah mutanaqisah*.

Pembelian *hishah* bank ditujukan untuk pengembalian modal pokok bank, sedangkan keuntungan pihak bank didapatkan dari *ujrah* atas aset yang disewakan kepada nasabah. Aset tersebut terikat dengan akad *syirkah* antara pihak bank dan nasabah, sehingga pembayaran *ujrah* tersebut menjadi keuntungan bersama para peserta *syirkah* (*syarik*) sesuai dengan nisbah yang disepakati. Hak nasabah atas keuntungan dari *syirkah* kemudian dialokasikan untuk pembelian *hishah* dari bank kepada nasabah, sehingga secara *ril* tidak ada keuntungan yang diberikan secara langsung kepada nasabah, namun diakhir masa *syirkah* nasabah akan mendapatkan porsi kepemilikan aset tersebut secara keseluruhan.⁵

BTN Syariah mengeluarkan produk terbaru pada Januari 2019 yaitu Pembiayaan Properti BTN iB, dimana pembiayaan tersebut untuk masyarakat yang memerlukan pembiayaan ulang (*Refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan aset bersama) dengan proses yang cepat dan mudah.⁶

⁵ Rega Felix, "Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Melalui Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, <https://regafelix.com/2017/11/28/pembiayaan-ulang-refinancing-melalui-akad-musyarakah-mutanaqisah/> (diakses pada 09 November 2019, pukul 14.55)

⁶ M. Heru Gustav, Karyawan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Wawancara, Pekanbaru, 04 November 2019

Tabel I.1
Data *Refinancing* Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan Properti BTN iB	Januari 2019 - Januari 2020
Refinancing	11.54%

Sumber :Data Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Dilihat dari tabel di atas bahwa nilai *Refinancing* Pembiayaan Properti BTN iB pada Januari 2019 – Januari 2020 sebesar 11,54 %.⁷ Pencapaian jumlah nasabah yang melakukan *refinancing* masih dalam kategori rendah, karena produk tersebut baru di launching pada Januari 2019, sehingga sosialisasi yang dilakukan belum maksimal. Akan tetapi di tahun 2020 ini BTN Syariah Pekanbaru sangat gencar untuk melakukan sosialisasi kepada nasabah pembiayaan KPR, dan berharap potensi dari 10.000 nasabah pembiayaan KPR, BTN Syariah Pekanbaru mampu memperoleh 1-3% pertahunnya, dengan asumsi pembiayaan KPR tersebut sudah berjalan selama 5 tahun.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang mekanisme *refinancing* pembiayaan properti menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang dituangkan dalam tugas akhir ini dengan judul :

“Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru”

⁷Data Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, secara umum penulis membatasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni cakupan penelitian hanyalah *refinancing* untuk pembiayaan properti pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru saja. Pembiayaan jenis lainnya tidak termasuk didalam objek penelitian.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru ?
2. Apa Keunggulan dari *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan Manfaat penelitian yang hendak dicapai penulis dengan melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Untuk mengetahui Keunggulan dari *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai sarana untuk meningkatkan wawasan informasi yang tepat dan jelas mengenai Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- b. Menerapkan dan mengembangkan ilmu yang telah diperoleh di perguruan tinggi.
- c. Sebagai salah satu upaya untuk menyelesaikan Studi pada Program D3 Perbankan Syariah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian.

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan adapun lokasi penelitian ini berada di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Jl. Arifin Ahmad Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Subjek dan Objek

- a. Subjek dalam penelitian ini adalah 1 orang *Financing service* (FS) yang merupakan salah satu karyawan pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang sekaligus menjadi informan kunci serta narasumber yang dapat merumuskan keputusan tentang Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- b. Objek dalam penelitian ini adalah Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

3. Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian (Moleong 2000:97).⁸

1. Informan Kunci, adalah informan yang mengetahui secara mendalam tentang permasalahan yang diteliti.⁹
2. Informan Pendukung, adalah informan yang ditentukan dengan dasar pertimbangan memiliki pengetahuan dan sering berhubungan baik secara formal maupun informal dengan para informan kunci.¹⁰

⁸Lexy j. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2006), h.4

⁹Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h.14

¹⁰Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Informan dalam penelitian ini yaitu berjumlah 3 orang, diantaranya yaitu: *Staf Financing Service, Financing Sales* dan *Mortgage & Consumer Financing Unit (MCFU)*.

4. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif merupakan mempelajari benda-benda di dalam konteks alamiahnya, yang berupaya untuk memahami, menafsirkan fenomena dilihat dari sisi makna yang diletakkan pada manusia (peneliti) kepadanya,¹¹ yang akan penulis lakukan penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

5. Sumber Data

- a. Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan. Untuk dapat memperoleh data primer ini, penulis secara langsung mengadakan wawancara dengan pimpinan atau staff PT. Bank Tabungan Negara Kantor cabang Syariah Pekanbaru yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat.
- b. Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.¹² Dalam penelitian ini penulis melakukan studi kepustakaan (*Library Reseach*), yaitu dengan mempelajari buku kepustakaan, literatur, buletin, majalah serta materi kuliah yang berkaitan erat dengan pembahasan masalah ini.

¹¹Hamid Patilima, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Alfabeta, 2013), h. 3.

¹²Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2008), h.122.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Teknik Pengambilan Data

- a. Observasi, yaitu metode yang bukan hanya sekedar mencatat, tetapi juga mengadakan pertimbangan kemudian mengadakan penilaian ke dalam suatu skala bertingkat.¹³ Penulis mengadakan pengamatan langsung pada objek yang diteliti yaitu dengan melihat langsung kegiatan pembiayaan.
- b. Wawancara, yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu penulis (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan pihak atau staff PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru (interviewer) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁴

7. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif, yaitu suatu analisis yang bersifat mendiskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukan bukti-bukti nya.¹⁵ Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari hasil wawancara, maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

¹³ Suharsimi. Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), Cet. Ke-15, h. 229

¹⁴ Lexy J. Moleong, op.cit., h.5

¹⁵ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), h.170



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Shah Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

8. Metode Penulisan

- a. Metode Induktif, yaitu mengemukakan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan kaedah-kaedah khusus, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan secara umum.
- b. Metode Deskriptif, yaitu suatu uraian penulisan yang menggambarkan secara utuh dan apa adanya tanpa mengurangi dan menambah sedikitpun sesuai dengan keadaan, kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan.¹⁶

F. Sistematika Penulisan

Adapun gambaran sekilas mengenai bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

yang meliputi: Latar Belakang Masalah, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metodologi Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II GAMBARAN UMUM PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU

yang meliputi: Sejarah Berdirinya, Struktur Organisasi, job description, Produk dan Jasa yang di jalankan.

Bab III LANDASAN TEORI

yang meliputi: Pengertian *Refinancing*, Landasan Hukum *Refinancing*, Mekanisme *Refinancing* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan, Akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

¹⁶ Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), h. 216

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bab IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

yang meliputi: Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Serta Keunggulan dari *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Bab V PENUTUP

yang meliputi: Kesimpulan serta Saran.

DAFTAR PUSTAKA


UIN SUSKA RIAU

BAB II

GAMBARAN UMUM PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU

A. Sejarah Singkat BTN Syariah

Berawal dengan adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan fenomena boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun kian bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2003, manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan Perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

badah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut "BTN Syariah" dengan motto "Maju dan Sejahtera Bersama".¹⁷ Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip Syariah.

Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisai kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/ MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/ MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/ 1350/ DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip pembukaan KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti tanggal 28 Februari dengan dibukanya KCS Bandung kemudian 17 Maret 2005 dengan KCS Surabaya dan berturut-turut

¹⁷ Dokumen PT. BTN KCS Pekanbaru



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan Makasar dan pada bulan Desember 2005 dubukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoprasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 kantor layanan syariah (Office Channeling) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, Bekasi dan pada tanggal 3 maret 2008 atau pada 25 shafar 1429 BTN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru diresmikan oleh bapak Saut Pardede Selaku direktur BTN Syariah yang berlokasi di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No. 10-11 Labuh Baru Timur Payung Sekaki Pekanbaru. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara online-realtime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai. Produk BTN Syariah cukup beragam untuk memenuhi kebutuhan keluarga nasabah namun tetap fokus pada pembiayaan perumahan (diantaranya: KPR BTN Syariah dan Multiguna BTN Syariah untuk Kendaraan Bermotor).¹⁸

B. Struktur Organisasi Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Dalam struktur organisasi, perusahaan ini telah memiliki bagian yang cukup memadai sehingga bank dapat beroperasi seoptimal mungkin dan dapat memberikan pelayanan yang terbaik bagi para nasabahnya. Disamping itu hal yang memungkinkan tidak dapat dilakukan dengan baik dan akan mengganggu kelancaran aktifitas bank, terus dibenahi. Itu dimaksudkan agar bank menjadi sehat.

¹⁸ Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Masing-masing unit kerja dikepalai oleh satu orang Kepala Sesi yang membawahi karyawannya, sehingga terjadi kesinambungan dan hubungan yang harmonis dalam penciptaan suasana kerja yang baik. Jabatan sangat menentukan untuk pengembangan pribadi dari masing-masing personil dalam peningkatan jenjang karir, sehingga manajemen dapat melihat dengan objektifitas untuk dapat menentukan siapa yang wajar dan pantas untuk menduduki suatu jabatan.

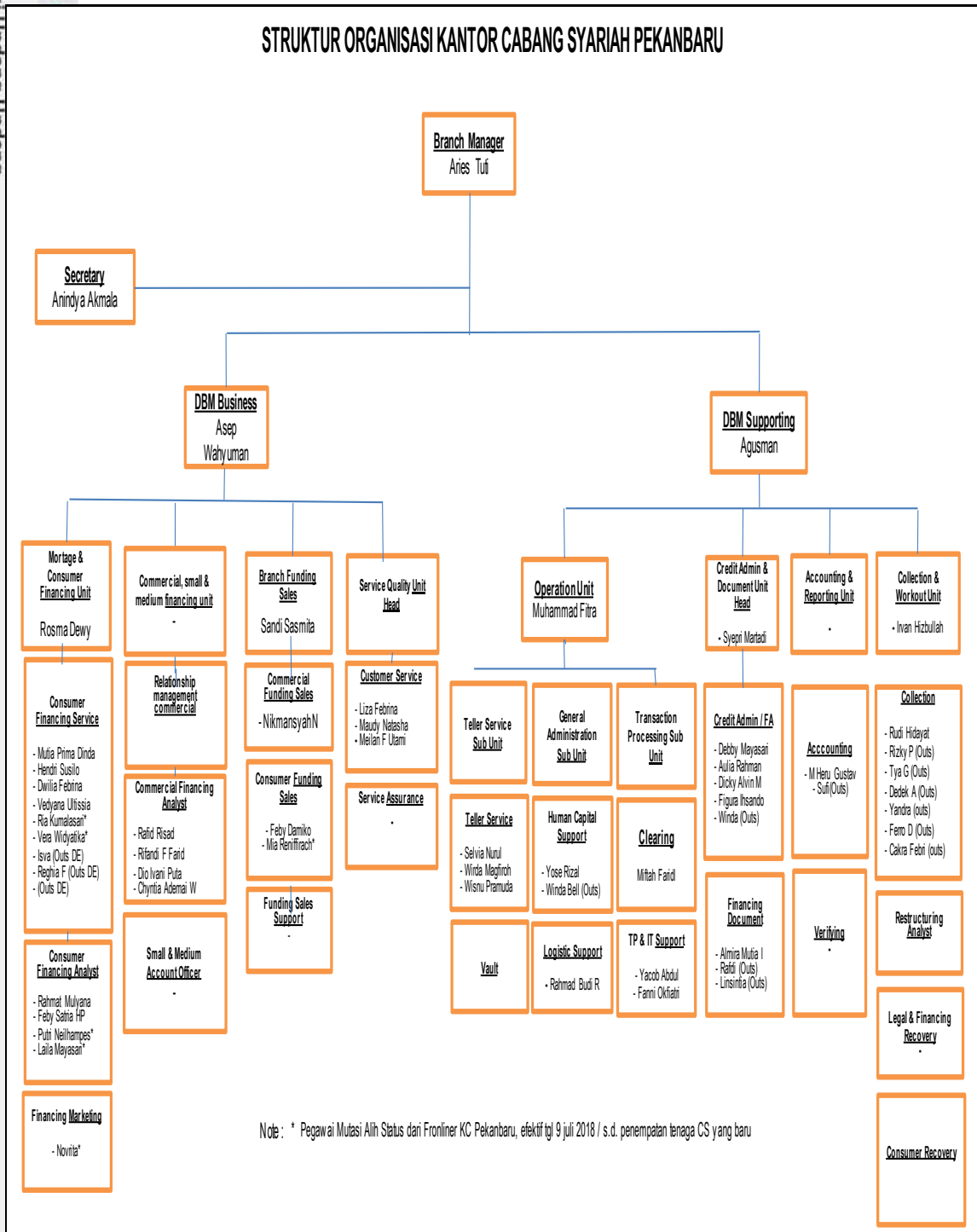
Secara umum struktur organisasi bank syariah hampir sama dengan bank konvensional, seperti adanya komisaris dan direksi. Tetapi yang membedakannya adalah adanya Dewan Pengawas Syariah. Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada bank syariah. Anggota DPS harus terdiri dari para pakar dibidang syariah *muamalah* yang juga memiliki pengetahuan umum dibidang perbankan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk dan jasa bank dengan ketentuan dan prinsip syariah.¹⁹

¹⁹Ibid

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Gambar II.1

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru



Sumber : Data Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Job Description Bank BTN Syariah**1. Kepala Cabang (*Branch Manager*)**

- a. Mengambil keputusan dan kebijakan yang akan dilaksanakan di BTN Syariah.
- b. Menetapkan kebijakan untuk melaksanakan kepengurusan dan pengelolaan bank.
- c. Menyusun dan menyampaikan rencana kerja tahunan.
- d. Menyetujui atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan.
- e. Melaporkan perkembangan bank pada Rapat Umum Pemegang Saham secara periodik. Dari hasil yang dilaporkan Rapat Umum Pemegang Saham akan mengambil kebijakan atas perkembangan bank yang dilaporkan.

2. *General Branch Administration*

- a. Kelancaran aktifitas kesekretariatan kepala cabang.
- b. Penatausahaan surat-menyurat di kantor cabang.
- c. Akurasi dan kelengkapan kartu pengawasan anggaran.
- d. Penatausahaan logistik di kantor cabang.

3. *General Branch Administration Office* / Kartu Pengawas Anggota

- a. Mencatat jumlah anggaran yang disetujui oleh KP dan KPA.
- b. Membukukan semua transaksi yang menyangkut biaya operasional dalam Kartu Pengawasan Anggota (KPA).
- c. Melakukan rekonsiliasi antara KPA dengan sandi GL pada neraca keuangan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. *General Branch Administration Office* / Logistic (Bag. Umum)
 - a. Melakukan aktifitas yang berkaitan dengan aktiva tetap kantor cabang, mulai dari pengadaan, pemeliharaan, penyusutan, dan penghapusan .
 - b. Mengadministrasikan kegiatan yang berkaitan dengan logistik.
 - c. Mengendalikan semua biaya yang berkaitan dengan kegiatan kantor cabang.
5. *Secretary* (Sekretaris BM)
 - a. Mengatur segala aktifitas dan segala administrasi kesekretariatan bagi kepentingan kepala cabang.
 - b. Melaksanakan kesekretariatan kepala cabang.
6. *Personalia*
 - a. Penata usahaan kepegawaian di kantor cabang.
 - b. Akurasi dan kelengkapan hasil entry data kepegawaian.
 - c. Pelaksanaan pembayaran hak-hak pegawai.
7. *Financing Service Officer* (Layanan Pembiayaan)
 - a. Layananin formasi pembiayaan, pelunasan pembiayaan dan penyelesaian klaim nasabah yang berkualitas.
 - b. Layanan permohonan pembayaran ekstra dan *advance payment*.
 - c. Layanan penerimaan permohonan klaim asuransi pembiayaan.
 - d. Kelengkapan dan kebenaran data pelunasan dan klaim nasabah.
8. *Financing Analyst Service Retail* (Layanan Pembiayaan Ritel)
 - a. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan (pembiayaan kepemilikan rumah).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Proses pemberian pembiayaan.
- c. Pembentukan master baru pembiayaan dengan benar dan akurat.
- d. Kebenaran dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan.
- e. Kebenaran dan kelengkapan berita acara pengikatan (SPD5) kemudian diserahkan ke kepala unit.

9. *Financing Service Analyst Corporate* (Layanan Pembiayaan analis Koorporat)

- a. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum.
- b. Proses pemberian pembiayaan umum yang sesuai dengan ketentuan bank.
- c. Pembentukan master baru pembiayaan umum dengan benar dan akurat.
- d. Kebenaran, kelengkapan dan legalitas permohonan pembiayaan umum.
- e. Mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas pembiayaan.
- f. Penelitian ulang persyaratan permohonan pembiayaan pelaksanaan akad pembiayaan umum.

10. *Financing Administration Officer* (Administrasi Pembiayaan)

- a. Pelaksanaan OTS (kelayakan usaha dan penghasilan) calon debitur.
- b. Pelaksanaan transaksi nilai dan kehandalan agunan .
- c. Proses administrasi pencairan pembiayaan dan bank garansi.
- d. Proses pengelolaan pencairan dana jaminan.

11. *Financing Document* (Petugas Dokumen Pembiayaan)

- a. Penyelesaian atas dokumen pembiayaan yang belum diterima bank.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Penatausahaan, penyusunan dan penyimpanan dokumen kredit.
- c. Penatausahaan dokumen pembiayaan di sistem.
- d. Pelayanan pengambilan, peminjaman dan pengembalian dokumen pembiayaan.

12. *Financing Recovery*

- a. Kelancaran pembayaran angsuran pembiayaan.
- b. Pembinaan pembiayaan retail.
- c. Melaksanakan strategi pembinaan dari atasannya yang terkait dengan pembinaan pembiayaan.
- d. Akurasi data statis berdasarkan data lapangan.

13. *Accounting and Control Officer* (Akuntansi dan Kontrol Arsip)

- a. Memastikan bahwa semua bukti, listing dan jurnal transaksi telah benar.
- b. Melakukan pengarsipan semua map transaksi operasional bank, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

14. *Accounting and Control – General Ledger*

- a. Rekonsiliasi SL-GL.
- b. Penyelesaian suspensi dan selisih akibat sistem.
- c. Akurasi *entry* nota jurnal SL-GL.
- d. Pencetakan laporan keuangan kantor cabang.

15. *Internal Control*

- a. Pemeriksaan kebenaran atas arus transaksi operasional bank telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b. Mengkoordinir tindak lanjut hasil pemeriksaan eksteren maupun Intern

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Kebenaran data-data laporan keuangan.

16. *Reporting*

- a. Penyusunan laporan keuangan untuk pihak ekstern.
- b. Pemantauan laporan keuangan baik intern maupun ekstern.
- c. Berlangsungnya proses dan kinerja kantor cabang.

17. *Costumer Service (CS)*

- a. Memberikan pelayanan informasi kepada nasabah, berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, deposito, dan kredit, serta memberi pelayanan kepada relasi bank lainnya.
- b. Membuat daftar mutasi harian tabungan, deposito, dan memantau perubahan besarnya nisbah bagi hasil.
- c. Melakukan *pendebetan* atas rekening tabungan deposito untuk keperluan angsuran/pelunasan kewajiban debitur dan hal lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan, seperti: tabungan batara, tabungan giro, dan tabungan haji.
- e. Menata berkas-berkas/dokumen yang berkaitan dengan jasa nasabah.
- f. Marketing produk bank.

18. *Teller*

- a. Membuka/menutup *vault* (khasanah) dan brankas.
- b. Melayani, mencatat/membukukan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti transaksi tersebut kepada *accounting* secara bertahap setiap hari kerja.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Mensortir dan mengklasifikasikan pecahan mata uang dan mencocokkan dengan daftar posisi kas yang dibuat pada hari tersebut.
- d. Mengembalikan sisa kas ke dalam brankas setelah jam tutup kas pada hari bersangkutan.²⁰

D. Produk dan Jasa Bank BTN Syariah**1. Produk-produk Pendanaan (*funding*)****a. Giro BTN iB**

Sebagai sarana pendukung bisnis terpercaya, dengan menawarkan transaksi perbankan yang menguntungkan melalui Giro Batara iB. Simpanan dana perorangan/keompokan untuk memperlancar aktifitas bisnis dan penarikan dana dapat dilakukan dengan cek/bilyet giro atau sarana pemindah bukuan lainnya. Menggunakan akad sesuai syariah yaitu *wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.

b. Giro BTN Prima iB

Giro BTN Prima iB adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad *mudharabah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan bagi hasil yang disepakati.

c. Tabungan BTN Batara iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *wadi'ah*, bank tidak

²⁰Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

d. Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

f. Deposito BTN iB

Produk penyimpanan dana dalam bentuk simpanan deposito dengan jangka waktu tertentu sesuai pilihan/ keinginan nasabah dan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (invesatsi), bank memberikan bagi hasil yang bersaing bagi nasabah atas simpanan depositonya.

g. TabunganKu iB

TabunganKu iB adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-sama oleh

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.²¹

2. Produk-produk Pembiayaan (*financing*)

a. Pembiayaan KPR BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/*apartement* bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).

b. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan rusun/*apartement* secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

c. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil/sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).

d. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja nasabah lembaga/perusahaan dengan menggunakan prinsip akad *mudharabah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

²¹Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *musyarakah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

f. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli) dan atau *musyarakah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

g. Tunai Emas BTN iB

Tunai Emas BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *qardh* yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan surat gadai sebagai penyerahan *marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank.

h. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain diatas

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanah yang sudah dimiliki baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

i. KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).

j. Multimanfaat BTN iB

Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditunjukkan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN Syariah yang menggunakan akad *murabahah* (jual beli).

Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture, dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.

k. Multijasa BTN iB

Multijasa BTN iB merupakan pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa bagi nasabah, seperti: paket biaya pendidikan, paket biaya pernikahan, paket biaya travelling (perjalanan wisata), paket biaya umroh/haji plus, paket biaya kesehatan, paket biaya jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Multijasa BTN iB menggunakan akad kafalah dengan konsep bank sebagai penanggung/penjamin jasa layanan yang diselenggarakan penyelenggara layanan jasa atau pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban yang ditanggung nasabah dalam rangka mengambil manfaat dari layanan jasa tersebut sesuai kebutuhan.

1. Talangan Haji BTN iB

Talangan Haji BTN iB merupakan pinjaman dana kepada nasabah tabungan BTN Haji iB yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan ibadah haji dengan menggunakan prinsip akad *qardh*.²²

Tabel II.1

Jumlah Karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

No	Jenis Tenaga Kerja	L	P	Total
1	Organik (Pegawai Tetap)	35	37	72
2	Non Organik (Pegawai Tidak Tetap)	31	9	40

Sumber :Data Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Dari tabel di atas bahwa jumlah karyawan atau tenaga kerja PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru untuk jenis tenaga kerja organik (pegawai tetap) berjumlah 72 orang, dimana karyawan laki-laki berjumlah 35 orang dan karyawan perempuan berjumlah 37 orang. Sedangkan untuk jenis tenaga kerja non organik (pegawai tidak tetap) berjumlah 40 orang dimana karyawan laki-laki berjumlah 31 orang dan karyawan perempuan berjumlah 9 orang.

²²Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan jumlah karyawan yang cukup tinggi untuk kategori Unit Usaha Syariah (UUS) dapat membuktikan bahwa BTN Syariah memiliki performa kinerja yang baik sehingga dibuktikan dengan kebutuhan jumlah tenaga kerja yang cukup besar. Direktur Consumer Banking Budi Satria menambahkan, rencana *spin off* (pemisahan) unit usaha syariah (BTN Syariah) menjadi Badan Usaha Syariah (BUS) diyakini bakal mendongkrak kinerja bank yang fokus pada pembiayaan perumahan tersebut.²³

²³Mukhtar, "UUS Bank BTN Syariah Terbaik Di Pembiayaan KPR Syariah", Indonesia Housing, Edisi 56, Januari 2020, h. 46 - 47



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Pengertian *Refinancing*

Pembiayaan ulang atau *refinancing* adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Pembiayaan ulang syariah atau *sharia refinancing* adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan ulang syariah mencakup pada dua jenis keadaan. Pertama, pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya. Kedua, pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.

DSN-MUI juga telah menetapkan fatwa Dewan Syariah Nasional No:89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu saat ini sudah ada payung hukum yang kuat dalam rangka menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk proses *refinancing*. Sehingga segala hal yang mengatur tentang mekanisme *refinancing* syariah dalam Fatwa DSN MUI menjadi pedoman pelaksanaan pada lembaga keuangan syariah.

B. Landasan Hukum *Refinancing*

Fatwa DSN MUI menyebutkan bahwa hukum *refinancing* syariah adalah boleh. Dengan dasar hukum sebagai berikut :

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Firman Allah SWT :

Al-Quran Surat *al-Maidah* [5] : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

“Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ...”.

2. Hadis Nabi SAW :

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ،
فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Allah SWT berfirman : “ Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud).²⁴

Mekanisme Refinancing dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah dalam penerapannya harus sesuai dengan ketentuan yang telah dikeluarkan DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Adapun ketentuannya sebagai berikut :

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

²⁴Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013. Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau *Syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasannya secara fisik.

Kedua: Ketentuan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh.

Ketiga: Ketentuan Akad

1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Keempat: Ketentuan Khusus

1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi objek *Ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/Ukuran, bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.²⁵

D. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan adalah kepercayaan (*trust*), maksudnya bank atau lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil, dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak.²⁶

Sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), bank syariah melakukan kegiatan penyaluran dana ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan yang berbasis pada keuntungan *riil* yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).²⁷

Sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan atau *financing* yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;

²⁵Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), h. 125 – 127

²⁶ Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019), h. 1

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), h. 104

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'*;
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*;
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.²⁸

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Untuk itu, sebelum masuk ke masalah pengertian pembiayaan, perlu diketahui apa itu bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi). Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya sangat membutuhkan sumber modal. Jika pelaku tidak memiliki modal secara cukup maka ia akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank, untuk mendapatkan suntikan dana, dengan melakukan pembiayaan.²⁹

Beragam jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis pembiayaan juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah.

1. Dilihat Dari Segi Kegunaan
 - a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Secara

²⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Ed. 1, Cet Ke-2, h. 40 - 41

²⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: PT. UPP AMP YKPN, 2005), Cet. Ke-1, h. 16

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

umum yang dimaksud pembiayaan modal kerja (PMK) syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

- b. Pembiayaan investasi, yaitu penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/manfaat/keuntungan di kemudian hari.³⁰ Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:

1. Bagi hasil : *mudharabah, musyarakah*.
2. Jual beli : *murabahah, istishna*.
3. Sewa : *ijarah atau ijarah muntahiyah bittamlik*.³¹

2. Dilihat Dari Segi Tujuan

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi.³²

³⁰Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2006), h. 234

³¹Ascarya, *Op.cit.*, h. 125

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, h. 160

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Dilihat Dari Segi Jangka Waktu

- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun. Biasanya digunakan untuk keperluan pembiayaan modal kerja.
- b. Pembiayaan jangka waktu menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Biasanya digunakan untuk keperluan pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.
- c. Pembiayaan jangka waktu panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 3 tahun. Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar seperti untuk pembelian gedung, pembangunan proyek dan pembiayaan untuk pembelian rumah.³³

4. Dilihat Dari Segi Jaminan

- a. Pembiayaan dengan jaminan, yaitu pembiayaan yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.
- b. Pembiayaan tanpa jaminan, yaitu pembiayaan yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Pembiayaan jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, character serta loyalitas atau nama

³³Veithzal Rivai, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 686

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

baik calon debitur selama berhubungan baik dengan bank ataupun pihak lain.³⁴

5. Dilihat Dari Segi Sektor Usaha

- a. Pembiayaan pertanian, yaitu pembiayaan yang dibiayai untuk sektor pertanian atau perkebunan. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka panjang maupun jangka pendek.
- b. Pembiayaan perternakan, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk sektor perternakan baik jangka panjang maupun jangka pendek.
- c. Pembiayaan industri yaitu, pembiayaan yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah, industri besar.
- d. Pembiayaan pertambangan yaitu, pembiayaan yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka waktu panjang, seperti tambang emas, minyak, atau timah.
- e. Pembiayaan pendidikan, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan.
- f. Pembiayaan profesi yaitu, pembiayaan yang diberikan kepada kalangan profesional seperti, dosen, dokter, atau pengacara.
- g. Pembiayaan perumahan yaitu, pembiayaan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu panjang.³⁵

³⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), h. 92

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³⁶

2. Pengertian Properti

Kata properti berasal dari bahasa Inggris “*property*” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. properti berarti kepemilikan seseorang terhadap suatu barang ataupun non barang. properti sering dikaitkan dengan rumah, perumahan ataupun hunian, padahal segala sesuatu yang sifatnya itu kepemilikan bisa disebut sebagai properti. apalagi barang tersebut terdaftar secara resmi dan memiliki surat-surat kepemilikan.

Properti yang bersifat barang adalah semua benda yang dimiliki oleh seseorang ataupun kelompok yang diakui secara sah oleh pihak lain (pemerintah) ataupun diakui sah secara adat. Sedangkan properti yang bersifat bukan barang yaitu semua karya yang dibuat oleh individu maupun kelompok, seperti karya ilmiah, dan ini sering disebut kekayaan ilmiah.³⁷

³⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009), h. 156

³⁶ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), h. 102

³⁷ Properti Indonesia, “*Properti Adalah Pengertian Definisi Property*”, <https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/> (diakses pada 06 Februari 2020, pukul 16:29)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan properti adalah pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad “*musyarakah mutanaqisah*” (kepemilikan asset bersama).³⁸

B. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad berasal dari kata *Al-aqad* yang berarti perjanjian, ikatan, yang kokoh. Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.³⁹ Ijab adalah penawaran yang dilakukan oleh salah satu pihak dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggap terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karna akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.⁴⁰

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*, yang berarti kerjasama. Menurut Sayyid sabiq *musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqisah*

³⁸ Dokumen Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

³⁹ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), h. 3 - 4

⁴⁰ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2001), h. 45



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁴¹

Musyarakah Mutanaqisah merupakan salah satu bentuk *musyarakah* yang berkembang belakangan ini adalah *musyarakah mutanaqisah*, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah, seperti riba, *maysir*, dan *gharar*.⁴² *Musyarakah mutanaqisah* juga diartikan dengan *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset/barang atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Porsi atau bagian salah satu pihak disebut dengan *hishah*.⁴³ *Musyarakah menurun* (*musyarakah mutanaqisah*) adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.⁴⁴

⁴¹ Muhammad Syafi'I Antonio, Op.cit., h. 173

⁴² Ascarya, Op.cit., h. 60

⁴³ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Tentang Musyarakah Mutanaqisah

⁴⁴ Nurnasrina, Op.cit., h. 123

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru
 - a. Nasabah yang memiliki aset mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank BTN Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*).
 - b. Calon nasabah harus melakukan pengisian formulir dan melengkapi dokumen.
 - c. Bank akan melakukan analisa terhadap nasabah dengan cara melakukan penilaian terhadap *character, capacity*, dan *collateral*.
 - d. Bank menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SPPP).
 - e. Bank akan membeli sebagian aset yang dimiliki oleh nasabah maksimal 80% dari nilai appraisal.
 - f. Pihak bank atau nasabah setuju untuk melakukan kegiatan usaha dalam bentuk pemanfaatan harta sewa atas objek *musyarakah mutanaqisah* oleh nasabah yang dituangkan dalam dokumen akad *ijarah* yang terpisah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

g. Bagi hasil dari akad ini disepakati oleh pihak bank dan nasabah, serta nasabah bertanggung jawab atas pemeliharaan objek *musyarakah mutanaqisah*.

h. Setelah semua proses sudah dilalui, kemudian dilakukan pencairan dana pembiayaan. Pencairan dana pembiayaan dilakukan ke rekening nasabah sebagai penerima pembiayaan.

2. Keunggulan dari Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

- a. Proses refinancing relatif lebih mudah dan lebih cepat dibandingkan dengan pengajuan pinjaman baru. Dikarenakan bank sudah mengenal dan tahu track-record pinjaman sebelumnya.
- b. Aset yang dititipkan kepada bank, masih bisa digunakan oleh nasabah.
- c. Refinancing mampu menjangkau banyak kebutuhan nasabah untuk pembiayaan konsumtif. Seperti : renovasi rumah, ruko, apartemen, dll.
- d. Angsuran yang relatif ringan.
- e. Menjadi solusi cepat apabila membutuhkan dana. Karena tidak perlu menjual aset terlebih dahulu.

Saran

1. Sebagai produk baru, *refinancing* harus terus dikembangkan. Langkah yang harus diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam mengembangkan pola *refinancing*, yaitu dengan melakukan sosialisasi kepada seluruh nasabah dan calon nasabah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan pengembangan tersebut, diharapkan produk pembiayaan dengan pola *refinancing* ini terus memberikan kemudahan bagi masyarakat.

2. Dari penelitian yang dilakukan, penulis menyarankan peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian lebih lanjut tentang *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga dapat mengembangkan data yang lama.



UIN SUSKA RIAU



DAFTAR PUSTAKA

Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007

Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana, 2008.

Data Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013. Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Dokumen PT. BTN KCS Pekanbaru

Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006

Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014

M. Heru Gustav, *Wawancara*, (Financing Sales pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru), Tanggal 17 Februari 2020.

Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: PT. UPP AMP YKPN, 2005

Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016
- Mukhtar, "UUS Bank BTN Syariah Terbaik Di Pembiayaan KPR Syariah", Indonesia Housing, Edisi 56, Januari 2020
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2017
- Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra. *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2018
- Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019
- Patilima, Hamid. *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Alfabeta, 2013
- Properti Indonesia, "Properti Adalah Pengertian Definisi Property, <https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/>(diakses pada 06 Februari 2020, pukul 16:29)
- Rahmi, Wawancara, (Financing Service pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru), Tanggal 19 Februari 2020.
- Rega Felix, "Pembiayaan Ulang (Refinancing) Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah, <https://regafelix.com/2017/11/28/pembiayaan-ulang-refinancing-melalui-akad-musyarakah-mutanaqisah/> (diakses pada 09 November 2019, pukul 14.55)
- Rivai, Veithzal. *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010
- Rosma Dewi, Wawancara, (Mortgage & Consumer Financing Unit (MCFU). pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru), Tanggal 28 Februari 2020.
- Syafei, Rahmat. *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka setia, 2001
- Sudaryono. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017



DAFTAR PERTANYAAN PENELITIAN DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU

1. Bagaimana proses *Refinancing* yang diberikan oleh tim *Financing Service* kepada nasabah dari awal akad hingga proses pencairan ?
 2. Bagaimana cara *Financing Service* menangani nasabah yang tidak mampu melanjutkan Pembiayaan Propertinya ?
 3. Bagaimana peran *Ijarah* dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada *Refinancing* Pembiayaan Properti ?
 4. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh tim *Financing service* dalam mensosialisasikan *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* kepada nasabah ?
 5. Apabila produk *Refinancing* Pembiayaan Properti kurang diminati nasabah, bagaimana tindakan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah ?
 6. Apa keunggulan dari *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ?
 7. Apa saja kendala yang dihadapi oleh tim *Financing Service* dalam mensosialisasikan *Refinancing* Pembiayaan Properti kepada nasabah ?
 8. Apa tujuan BTN Syariah meluncurkan produk *Refinancing* Pembiayaan Properti dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ?
- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENGESAHAN
PERBAIKAN LAPORAN AKHIR**

Laporan akhir dengan judul **MEKANISME REFINANCING PEMBIAYAAN PROPERTI DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**, yang ditulis oleh :

Nama : **ZAINA HANUM**
NIM : **01720625187**
Program Studi : **D3 Perbankan Syariah**

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari/Tanggal : **Selasa, 19 Mei 2020**
Waktu : **13.00 WIB**

Telah diperbaiki sesuai permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Islam Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 07 Mei 2020

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua

Dr. Wahidin, M.Ag

Sekretaris

Nuryanti, S.E.I., M.E.Sy

Penguji I

Dr. Jenita, SE., MM

Penguji II

Zurnasrina, SE., M.SI

Mengetahui :

Kepala Bagian Tata Usaha
Fakultas Syariah Dan Hukum

JALINUS, S. Ag

Nip. 197508012007011023



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Un.04/F.I PP.009 572/2020

Pekanbaru, 23 Januari 2020

Biasa

1 (Satu) Proposal
Mohon Izin Riset

Kepada
Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP
Provinsi Riau

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama	: ZAINA HANUM
NIM	: 01720625187
Jurusan	: Perbankan Syariah D3
Semester	: VI (Enam)
Lokasi	: PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul
: Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada
PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai
tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan
memberikan izin guna terlaksana riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.



Rektor
Dekan

Drs. H. Hajar., M.Ag
NIP. 19580712 198603 1 005

Tembusan
Rektor UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PEMERINTAH PROVINSI RIAU
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai II dan II Komp. Kantor Gubernur Riau

Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax (0761) 39117 P E K A N B A R U

Email : dpmpptsp@riau.go.id

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/30040

TENTANG



1.04.02.01

PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET
DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN KTI

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Permohonan Riset dari : Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : 1/PP.00.9/572/2020 Tanggal 23 Januari 2020, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Nama | ZAINA HANUM |
| 2. NIM / KTP | 01720625187 |
| 3. Program Studi | PERBANKAN SYARIAH |
| 4. Jenjang | DIII |
| 5. Alamat | PEKANBARU |
| 6. Judul Penelitian | MEKANISME REFINANCING PEMBIYAYAAN PROPERTI DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU |
| 7. Lokasi Penelitian | PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU |

menyusun ketentuan sebagai berikut:

tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.

aksanaan Kegiatan Penelitian di
asal rekomendasi ini diterbitkan.

ada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan

Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud

nikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru

Pada Tanggal : 23 Januari 2020



Ditandatangani Secara Elektronik Melalui
Sistem Informasi Manajemen Pelayanan (SIMPEL)

DINAS PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
PROVINSI RIAU

isan :

Salam Kepada Yth :

Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru

PT. Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

dan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru

yang Bersangkutan

atau tinjauan suatu masalah

tan Syarif Kasim Riau



PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Kantor Cabang Syariah Pekanbaru
Jl. Arifin Ahmad Kel. Sidomulyo Timur
Kec. Marpoyan Damai, Pekanbaru 28125
Telp. (0761) 7893314
www.btp.co.id

Bank  BTN

Pekanbaru, 03 Februari 2020

Nomor : 283/PKB/SUPP/II/2020

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
Pekanbaru

Perihal : Peretujuan Izin Pelaksanaan Riset

Assalamu'alaikum wr.wb.

Menunjuk surat Saudara/i No. 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/30040 tanggal 23 Januari 2020 perihal Pelaksanaan Kegiatan Riset/Pra Riset Dan Pengumpulan Data untuk Bahan Skripsi, dengan ini kami sampaikan bahwa kami dapat membantu memenuhi permohonan Saudara/i untuk melakukan penelitian dan pengumpulan data. Adapun nama mahasiswa/i sebagai berikut :

Nama :	Zaina Hanum
NIM :	01720625187
Jurusan :	DIII Perbankan Syariah
Judul Skripsi :	Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU


Agusman
DBM Supporting


Muhammad Fitra
Operation Unit Head

UIN SUSKA RIAU

NPWP.01.001.609.5-216.001



PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Kantor Cabang Syariah Pekanbaru
Jl. Arifin Ahmad Kel. Sidomulyo Timur
Kec. Marpoyan Damai, Pekanbaru 28125
Telp. (0761) 7891314
www.btn.co.id



Pekanbaru, 22 April 2020

PKB/SUPP/IV/2020

Surat Keterangan Pelaksanaan Riset

**Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
Pekanbaru**

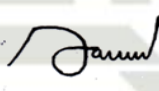
Menunjuk surat Rekomendasi No. 503/DPMTSP/NON IZIN-RISET/30040 perihal Pelaksanaan Kegiatan Riset/Pre Riset dan Pengumpulan Data Untuk Bahan Skripsi, dengan ini kami menerangkan bahwa nama tersebut dibawah ini :


Nama	: Zaina Hanum
NIM	: 01720625187
Jurusan	: DIII Perbankan Syariah
Judul Penelitian	: Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Bahwa benar yang bersangkutan telah melaksanakan kegiatan penelitian dan pengumpulan data untuk bahan Skripsi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar - benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**


Novialdi
PJS DBM Supporting


Muhammad Fitra
Operation Unit Head

UIN SUSKA RIAU

NPWP.01.001.609.5-216.001

7. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Dilarang mengutip atau menyalin dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak diperkenankan untuk kepentingan komersial atau keuntungan pribadi.
c. Larangan mengutip karya tulis ini tidak mengikat apabila mengutip hanya untuk keperluan di rumah, kantor, atau ruangan.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



SURAT PERNYATAAN

anda bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ZAINA HANUM
 Tempat Tanggal Lahir : PEKANBARU, 04 APRIL 1998
 NIM : 01720625187
 Jurusan : DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH
 Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM

Menyatakan dengan sesungguhnya Laporan Akhir saya ini adalah asli hasil karya atau penelitian penyusunan sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain kecuali pada bagian-bagian yang ditunjuk sumbernya .

Pekanbaru, 10 Juni 2020

Yang Menyatakan



ZAINA HANUM
NIM. 01720625187

UIN SUSKA RIAU

- Hak Cipta dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PEMBIAYAAN REFINANCING BTN IB CHECK LIST KELENGKAPAN DATA


© Hak cipta milik UIN Suska Riau

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengutip sumbernya
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan hak-hak ekonomi dari pemilik karya tulis.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pemohon
Alamat

NO	DOKUMEN	KARYAWAN	WIRASWASTA	PROFESIONAL
1	Form Aplikasi Pembiayaan (Diisi lengkap)			
2	Pasphoto Pemohon dan Pasangan Uk. 3 x 4 (2 lbr)			
3	Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan yg berlaku			
4	Fotocopy NPWP / SPT pasal 21			
5	Fotocopy Akta atau Surat Nikah / Cerai			
6	Fotocopy Kartu Keluarga			
7	Asli Slip Gaji Terakhir / Surat Keterangan Penghasilan yang sudah disahkan*)			
8	Fotocopy SK (PNS) / SK Pengangkatan Karyawan (Swasta) / Asli Surat Keterangan Kerja dari Perusahaan yang sah			
9	Fotocopy Kartu Pegawai (ID Card), jika ada			
10	Fotocopy SIUP / Surat Keterangan Domisili Usaha dari Kelurahan setempat			
11	Fotocopy Akta Pendirian & Perubahan**)			
12	Asli / Fotocopy bukti transaksi pembelian / pembukuan usaha			
13	Fotocopy Ijin Praktek			
14	Foto dan Denah Lokasi Kerja/Usaha			
15	Fotocopy rekening tabungan / giro Bank lain			
16	Fotocopy SHGB / SHM			
17	Fotocopy IMB			
18	Fotocopy Pembayaran PBB terakhir			
19	Rincian Anggaran Biaya (RAB) bangunan			

- *) Khusus untuk Joint Income dimintakan dari pemohon dan pasangan
- **) Khusus untuk Badan Hukum

 Tidak dimintakan

Mengetahui

Checker

Analisis

(_____)

(_____)

(_____)

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BIOGRAFI PENULIS



ZAINA HANUM, anak ketiga dari empat bersaudara dari pasangan bahagia ayahanda Lesman Sinaga (alm), dan ibunda Jumiani. Peneliti lahir di Pekanbaru, 04 April 1998. Pada tahun 2010 peneliti menyelesaikan Sekolah Dasar di SDN 024 Tampan.

Setelah menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar, Penulis melanjutkan pendidikan ke SMPN 23 Pekanbaru dan lulus pada tahun 2013. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan ke SMK PERBANKAN RIAU dan lulus pada tahun 2016.

Setelah lulus SMK penulis melanjutkan pendidikan ke Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasi Riau di Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi D3 Perbankan Syariah. Sampai dengan penulisan laporan akhir ini penulis masih terdaftar sebagai mahasiswa program studi D3 Perbankan Syariah.

Akhir kata penulis sangat bersyukur atas terselesainya laporan akhir yang berjudul **“Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru”**.

UIN SUSKA RIAU